

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 7 juillet 2010

Rejet

M. Lacabarats, président

Arrêt no 910 FS-P+B

Pourvoi no W 09-15.373

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1o/ M. Gérard Cornevin,

2o/ Mme Maria-Magdalena Martin Ronda,

domiciliés tous deux 79 boulevard Romain Rolland, 13010 Marseille,

contre l'arrêt rendu le 13 mars 2009 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige les opposant :

1o/ au syndicat des copropriétaires Champ Fleury, dont le siège est 79 boulevard Romain Rolland, 13010 Marseille, représenté par son syndic, la société Sagec, société par actions simplifiée, dont le siège est 9 rue Sainte Victoire, 13006 Marseille,

2o/ à la société Sagec, société par actions simplifiée, dont le siège est 9 rue Sainte Victoire, 13006 Marseille,

défenderesses à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 8 juin 2010, où étaient présents : M. Lacabarats, président, Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Rouzet, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Masson-Daum, conseiller, les observations de la SCP Didier et Pinet, avocat de M. Cornevin et de Mme Martin Ronda, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat du syndicat des copropriétaires Champ Fleury et de la société Sagec, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 mars 2009) que M. Cornevin et Mme Martin Ronda (les consorts Cornevin-Martin Ronda), copropriétaires, ont assigné le syndicat des copropriétaires Champ Fleury (le syndicat des copropriétaires) et la société Sagec, syndic, en annulation de la décision d'assemblée générale du 2 mars 2006 ayant annulé les travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasses des bâtiments de la copropriété décidés par une assemblée générale du 27 avril 2005 en exécution des travaux et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen

Attendu que les consorts Cornevin-Martin Ronda font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en paiement de dommages et intérêts contre la société Sagec, alors, selon le moyen :

1o/ que le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des

délibérations de l'assemblée générale ; que le conseil syndical n'a pas le pouvoir de le dispenser de ses obligations ; qu'en écartant la faute de la société Sagec, consistant à s'être abstenue d'assurer l'exécution de la résolution no 6 de l'assemblée générale du 27 avril 2005, avant même la résolution no 8 du 2 mars 2006, au motif inopérant que le conseil syndical lui avait demandé, aux termes d'un compte rendu du 2 décembre 2005, d'annuler les travaux de réfection décidés par cette résolution, la cour d'appel a violé les articles 18 et 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2o/ qu'en rejetant la demande de dommages-intérêts formée contre la société Sagec dès lors qu'elle avait été assignée en qualité de syndic, qui constituait précisément la qualité au titre de laquelle sa responsabilité était recherchée, la cour d'appel a violé l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant relevé que la société Sagec avait saisi le conseil syndical mandaté par la sixième résolution de l'assemblée générale du 27 avril 2005 pour le choix de l'entreprise adjudicataire et retenu que le syndic n'avait pas été mis en mesure de faire exécuter les travaux, l'arrêt se trouve, par ce seul motif et abstraction faite d'un motif surabondant, justifié ;

Qu'il s'en suit que le moyen est sans portée ;

Sur le second moyen

Attendu que les consorts Cornevin-Martin Ronda font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande tendant à voir juger que la résolution de l'assemblée générale du 27 avril 2005 doit être exécutée et en annulation de la résolution no 8 de l'assemblée générale du 2 mars 2006, alors, selon le moyen :

1o/ qu'une résolution d'assemblée générale ne peut plus être remise en cause dès lors qu'elle a reçu un commencement d'exécution ; que pour écarter la demande de nullité de la résolution no 8 de l'assemblée générale du 2 mars 2006, l'arrêt retient que les travaux votés par la résolution no 6 du 27 avril 2005 n'avaient pas été exécutés, les premiers appels de fonds ayant été annulés ; qu'en statuant par ces motifs d'où il résultait que la résolution no 6 du 27 avril 2005 avait connu un commencement d'exécution puisque les premiers appels de fonds avaient été adressés aux copropriétaires, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2o/ qu'en excluant toute exécution de la résolution tirée de l'envoi aux copropriétaires des appels de fonds, dès lors que ceux-ci avaient été annulés, quand cette annulation n'était que la conséquence de l'annulation des travaux qui était précisément contestée par les intimés, la cour d'appel s'est prononcée par un motif inopérant, et a violé l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3o/ que la décision de l'assemblée générale qui engage la copropriété et fait naître un droit au profit d'un ou plusieurs copropriétaires, ne peut être ultérieurement remise en cause ; qu'en l'espèce, la résolution no 6 du 27 avril 2005 avait décidé, de manière ferme, la réalisation de travaux de réfection totale de l'étanchéité des toitures terrasses, en sorte qu'elle avait conféré à chaque copropriétaire le droit d'en poursuivre l'exécution ; qu'en exigeant que la résolution ait conféré un droit particulier au profit du lot des intimés, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, et a violé l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4o/ qu'en retenant que la résolution no 8 de l'assemblée générale du 2 mars 2006 était motivée par des circonstances nouvelles résultant du rapport du conseil syndical faisant état d'une absence d'infiltrations, sans répondre aux conclusions des intimés qui invoquaient l'absence de compétences particulières du conseil syndical pour remettre en cause le rapport d'expertise qui avait conclu à la nécessité de refaire totalement l'étanchéité des toitures terrasses, ce qui avait abouti à la résolution no 6 de l'assemblée générale du 27 avril 2005, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5o/ qu'en retenant que la résolution no 8 de l'assemblée générale du 2 mars 2006 était motivée par des circonstances nouvelles résultant du rapport du conseil syndical faisant état d'une absence d'infiltrations, sans répondre aux conclusions des intimés qui invoquaient l'attestation de Mme Luciano du 28 mars 2006, versée aux débats, dont l'appartement est situé sous le toit terrasse, qui se

plaignait d'infiltrations persistantes, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;
Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la décision de l'assemblée générale du 27 avril 2005 portait sur l'étanchéité des toitures et que les travaux n'avaient pas été exécutés, la cour d'appel en a exactement déduit que cette décision n'avait conféré aucun droit particulier au profit du lot des consorts Cornevin-Martin Ronda ;

Attendu, d'autre part, que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle écartait, a retenu que la nouvelle résolution adoptée par l'assemblée générale du 2 mars 2006, qui s'était fondée sur les circonstances nouvelles résultant du rapport du conseil syndical, avait été dictée par l'intérêt collectif ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, M. Cornevin et Mme Martin Ronda aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, M. Cornevin et Mme Martin Ronda à payer au syndicat des copropriétaires Champ Fleury et à la société Sagec, ensemble, la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Cornevin et Mme Martin Ronda ;